

21 → Стоит отметить, что и не имея сертификации, нормы энергоэффективности зданий сегодня регулируются правилами по определению класса энергетической эффективности многоквартирных домов, изданными в 2016 году Министерством строительства РФ, где установлены пять классов: от А до самого низкого Е. У современных новостроек этот класс должен быть не ниже С, а D и E классы могут быть только у исторических домов.

Для того чтобы пройти сертификацию, здание должно быть спроектировано и построено с использованием экологически чистых ресурсов и оборудования, которое позволяет снижать потребляемые ресурсы. К наиболее востребованным в сегменте офисной недвижимости энергоэффективным технологиям относятся установка терморегулирующих головок на радиаторы отопления, «умная» система освещения, подача отопления в зависимости от погоды, а также установка азраторов, позволяющих уменьшить расход воды. Кроме того, девелопер должен обеспечить качественное благоустройство, организовать раздельный сбор мусора и утилизацию отходов и другое.

АРЕНДА ДОРОЖЕ Господин Заглумин отмечает, что бизнес-центры, сертифицированные по «зеленым» стандартам типа LEED или BREEAM, относятся к классу А или В+ и имеют более высокую ставку аренды. «Обычно такого рода объекты привлекательны для международных крупных компаний, которым важно соблюдать корпоративные стандарты и придерживаться общей политики компании в отношении парадигмы «устойчивого развития» (sustainability). Игроки малого и среднего бизнеса при выборе офиса ориентируются прежде всего на ставку аренды и локацию», — говорит он

Что касается складской недвижимости, то строительство с использованием энергоэффективных технологий может рассматриваться девелоперами в основном в отношении проектов built-to-suit, то есть под заказчика, в случае такого запроса с его стороны. Спекулятивных «зеленых» складских объектов на петербургском рынке практически нет, замечает господин Заглумин

НЕДЕШЕВОЕ УДОВОЛЬСТВИЕ Одним из главных сдерживающих факторов в «зеленом» строительстве остается его дороговизна. Господин Дроздов отмечает: «Строительство по „зеленым“ технологиям удорожает объекты в среднем на 10–15% (то есть речь идет о росте себестоимости возведения квадратного метра на 5–20 тыс. рублей). А стоимость коммунальных услуг в России невысока, так что компенсировать эти расходы при дальнейшей эксплуатации зданий не получится — никаких особых льгот для таких объектов российское законодательство не предоставляет. Поэтому подобными проектами в сегменте жилья занимаются преимущественно иностранные девелоперы, работающие на российском рынке. В первую очередь, опять же, в соответствии с практикой, принятой в их странах».

Господин Заглумин считает, что соблюдение «зеленых» стандартов еще больше удорожает строительство — примерно на 15–20%. Однако он верит, что в долгосрочной перспективе эти вложения все-таки можно окупить за счет экономии на операционных расходах и коммунальных платежах.



СЕКТОР КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЛИДИРУЕТ В ПОЛУЧЕНИИ «ЗЕЛЕННЫХ СЕРТИФИКАТОВ», А ЖИЛЬЕ ИМЕЕТ СРАВНИТЕЛЬНО НЕБОЛЬШУЮ ДОЛЮ СРЕДИ ВСЕХ СЕРТИФИЦИРОВАННЫХ ЗДАНИЙ

Павел Якимчук, партнер, руководитель департамента управления проектами Cushman & Wakefield, приводит такую оценку расходов на «зеленое» строительство: «Есть мнение, основанное на зарубежных исследованиях (в Азии, Северной Америке и Европе), что стоимость „зеленых“ объектов на 3–10% выше, чем „обычных“ зданий. Это только отчасти правда, потому что стоимость строительства „зеленых“ объектов существенно зависит от множества факторов, включая инженерные и архитектурные характеристики, изначально заложенные в проект здания, а также выбранный стандарт „зеленой“ сертификации и стратегия сертифицирования. Даже местоположение объекта может влиять на стоимость».

Но он признает, что говорить про окупаемость достаточно сложно, особенно в России. «Экологические инвестиции имеют очень большой горизонт влияния на объект недвижимости, и, соответственно, сроки окупаемости существенно превышают стандартные сроки, характерные для инвестирования в недвижимость. По сравнению с развитыми экономиками в России еще очень мало институциональных инвесторов, готовых рассматривать денежные потоки в горизонте 15–20 лет, а именно с этих сроков считается окупаемость „зеленых“ инвестиций. При этом говоря об экономическом эффекте для девелоперов и собственников „зеленых“ зданий, необходимо отметить снижение сроков экспозиции подобных объектов и меньшую вакансию. Другим словами, при прочих равных условиях, арендаторы чаще выберут „зеленое“ здание, прини-

мая решение о переезде, и чаще будут принимать решение остаться в нем, рассматривая альтернативы», — рассуждает господин Якимчук.

БЕЗ ВОЗВРАТА Анастасия Горбулина говорит: «Для застройщика „зеленое“ строительство — это капитальные инвестиции без возврата. Здесь у нас нет бизнеса. Можно привести всем понятный пример с применением солнечных электростанций. Застройщик вкладывает деньги в их установку, но вынужден дублировать мощность у поставщика, чтобы избежать перебоев с электричеством для клиентов. В результате клиент получает экономию, так как не платит поставщику электроэнергии во время пользования солнечными электростанциями, а застройщик вкладывает дополнительные инвестиции в оборудование и при этом еще покупает резервную мощность у энергетических поставщиков. В общем, несмотря на то, что экология и идеи устойчивого развития все больше находят отклик у наших клиентов, однако платить за такие решения покупатели жилья в России еще не готовы».

Управляющий директор «Группы ЛСР» Игорь Цой с коллегой согласен: «По сравнению с США или Европой спрос на „зеленые“ жилые здания и „зеленые“ строительные материалы в России гораздо ниже, что определяется низкой стоимостью ресурсов (электроэнергии, тепла, воды) на этапе эксплуатации. Ситуацию должны изменить будущее климатическое регулирование и изменяющиеся предпочтения потребителей, среди которых растет влияние миллениалов,

склонных учитывать экологические и социальные факторы при принятии решения о покупке».

Александр Свинолобов, заместитель генерального директора ООО «Бонава Санкт-Петербург», также считает, что о массовом внедрении «зеленых» технологий в российском девелопменте говорить пока рано. «Например, ряд технологий, связанных с энергоэффективностью и идеей домов с нулевым потреблением энергии, в нашей стране не получил распространения. В зачаточном состоянии, несмотря на разработку регулятором нормативной базы, находится концепция использования клеендеревянных каркасов для многоэтажных домов. Прежде всего из-за устаревших представлений о пожарной безопасности материала. Большинство „зеленых“ технологий, к примеру вентиляция с воздушным тепловым насосом, низкотемпературные системы отопления, вакуумные системы раздельного сбора мусора, солнечные панели и регулируемые жалюзи, слишком дороги и не востребованы на рынке. Говоря об этом аспекте девелопмента, вряд ли стоит отталкиваться от окупаемости. Использование „зеленых“ технологий, как правило, является частью стратегии развития международных компаний и их внутренних стандартов работы. При этом мы точно знаем, что у проектов с высокой степенью внедрения энергоэффективных решений есть свой потребитель. Как правило, это обеспеченные семьи, ответственно относящиеся к потреблению и учету ресурсов», — заключает господин Свинолобов. ■